

Professionista delegato

Avv. Maria Farina

Via Crovito n. 2 - 84080 – Pellezzano (SA)

089.567321 – pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

AVVISO DI VENDITA

PROC. N. 20/2020 R.G. ES. IMM. RI del Tribunale di POTENZA

L' Avv. Maria Farina, con studio in Pellezzano (SA) alla Via Crovito n. 2, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e dell'art. 179-ter disp. att. c.p.c, con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Davide Visconti, all'udienza del 27.11.2024, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in data 28.11.2024 nella procedura esecutiva N. 20/2020 R.G.E pendente innanzi al Tribunale di Potenza, promossa ad istanza della BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOC. COOP. P.A. (P.Iva: 00604840777) proseguita ex art. 105 e 111 c.p.c. dalla **P&G SGR S.p.A.** (P.Iva: 0790608100) che agisce per conto ed in qualità di gestore della FIA italiano riservato denominato **P&G CREDIT MANAGEMENT UNO** e per essa quale mandataria da **IQera Italia S.p.A.** (già SISTEMIA S.p.A. giusto atto di variazione di denominazione sociale dell'1 giugno 2021, iscritto in data 8 giugno 2021) con sede legale in Roma, alla Via Adolfo Ravà n. 75, P.IVA 07710101002 rapp.ta e difesa dall'Avv.to l'Avv. Luigi Coluccino (CF CLCLGU85E13G793R)

- vista, la richiamata ordinanza di delega con la quale il competente G.E ha disposto la vendita del compendio pignorato come meglio individuato nella perizia di stima in atti nonché nei successivi chiarimenti e nell'atto di pignoramento, nelle forme di cui agli art. 571,572,573 e 574 c.p.c. con modalità telematiche, segnatamente vendita senza incanto con eventuale gara in modalità *asincrona*, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art 161-ter disp. Att. c.p.c di cui al D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, con delega delle operazioni ex 569 e 591 bis c.p.c
- vista la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c, geometra Liliana Muro ed il prezzo ivi stabilito, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **31** (trentuno) **marzo 2026** (duemilaventisei), alle ore **11,00** (undici e zero minuti) con il prosieguo, procederà al quarto tentativo di vendita pubblica senza incanto con modalità **telematica asincrona con unico rilancio segreto**, tramite la piattaforma telematica www.spazioaste.it, e quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art.572 c.p.c., ovvero alla gara tra gli offerenti (se presentate in misura superiore ad una per lo stesso lotto) ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili in seguito descritti

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da C.T.U. ed integrazioni in atti e relativi allegati)

LOTTO UNICO: piena proprietà del villino a schiera in **Atella** comprensivo di **alloggio** con accesso in Via Delle Querce n.20 (ex Via Portiello n. SNC) Piano T-S1 NCEU **foglio 23 part. 399 sub 1, part.476 sub 6 part. 477 sub 3 graffate**, Categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, Superficie Catastale totale 206 m², escluse aree scoperte 186 m², Rendita Euro 516,46, nonché del **locale autorimessa** accessibile Via Delle Magnolie n.23 NCEU **foglio 23 part.476 sub 7 e part. 477 sub 4 graffate**, Categoria C/6, classe 2, consistenza 34 m², Superficie Catastale 44 m², Rendita Euro 36,88; confinante per due lati con la strada pubblica, con proprietà *omissis*, con proprietà *omissis e omissis*, salvo altri.

Il villino a schiera ove insistono i cespiti pignorati è distribuito su n.3 livelli ad uso residenziale. L'alloggio si sviluppa su due livelli piano terra e piano seminterrato collegati da una scala interna.

Il piano terra del villino a schiera con accesso in Via Delle Querce n.20 è composto da un giardino di proprietà esclusiva recintato che accede all'alloggio composto da n.1 salone che immette ad n.1 camera, n.1 bagno/lavanderia, n.1 scala interna che conduce al piano inferiore e n.1 corridoio che immette a n.3 camere e n. 1 bagno.

Professionista delegato

Avv. Maria Farina

Via Crovito n. 2 - 84080 – Pellezzano (SA)

089.567321 – pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

Il piano seminterrato con accesso in Via Delle Magnolie n.23 è composto da un giardino di proprietà esclusiva non recintato che accede all'alloggio composto da n.1 cucina/soggiorno che immette ad n.1 salotto che accede, n.1 bagno, n.1 scala interna che conduce al piano superiore, nonché da una porta interna che immette nel locale autorimessa/garage.

L'alloggio al piano terra e piano seminterrato sono completi di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario, elettrico e gas metano collegati alla rete pubblica.

Il locale autorimessa/garage è accessibile dalla porta interna che immette nel salotto dell'alloggio prima descritto e da una porta garage che immette sul piazzale esterno antistante al fabbricato di proprietà esclusiva non recintato.

L'autorimessa permette di accedere a mezzo un disimpegno di proprietà di terzi che immette al locale cantina.

Il locale garage/autorimessa è completo di tutte le rifiniture interne in **buono stato di conservazione e manutenzione**, dotato dell'impianto idrico, fognario, elettrico collegati all'alloggio

DATI CATASTALI

I cespiti pignorati sono catastalmente identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Atella come segue

- **foglio 23 part. 399 sub 1, part.476 sub 6 part. 477 sub 3 (graffate)**, Categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, Superficie Catastale totale 206 m², escluse aree scoperte 186 m², Rendita Euro 516,46 (*alloggio*)

- **foglio 23 part.476 sub 7 e part. 477 sub 4 (graffate)**, Categoria C/6, classe 2, consistenza 34 m², Superficie Catastale 44 m², Rendita Euro 36,88(*locale autorimessa*)

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: € **77.456,25** (Euro settantasettemilaquattrocentocinquantasei/25) corrispondente a quello determinato ex art. 568 c.p.c, dall'esperto di stima, ulteriormente ridotto di un quarto ($\frac{1}{4}$) rispetto a quello stabilito nel precedente esperimento di vendita a sua volta già ridotto di ($\frac{1}{4}$) ;

OFFERTA MINIMA: ex art. 572 c.p.c corrispondente al 75% del valore d'asta € **58.092,19** (Euro cinquantottomilazeronovantadue/19)

PROVENIENZA

Gli immobili pignorati sono pervenuti al debitore *omissis* per atto di compravendita del 19/01/1994 Rep. 9234 del notaio CESTONE Vincenzina *trascritto il 07/02/1994 RG 1663 RP 1514 a favore di* *omissis*..... coniugato in separazione dei beni contro *omissis*. con sede ad Atella (PZ) CF 00261500763; per aver acquistato la piena proprietà degli immobili facenti parte del fabbricato in Atella (PZ) in corso di costruzione (categoria F/3) alla contrada PORTIELLO identificato con l'unità immobiliare censita al NCEU foglio 23 particella 476 sub 3, l'unità immobiliare in Atella (PZ) NCEU foglio 23 part. 399- 476 sub 2 graffate e con l'unità immobiliare censita al NCEU foglio 23 part. 476-477 sub 1 graffate. N.B.: nella nota viene riportato che "La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dei patti contenuti nell'atto rogato dal notaio CESTONE Vincenzina in data 15-1-1990 rep 9234, atto contenente convenzione di lottizzazione tra la società alienante ed il Comune di Atella e di accettarlo in ogni sua parte".

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione in atti e, in particolare, dal richiamato elaborato peritale in merito alla regolarità edilizia dei cespiti urbani oggetto del presente avviso di vendita si rileva che l'esperto stimatore riferisce:

Professionista delegato

Avv. Maria Farina

Via Crovito n. 2 - 84080 – Pellezzano (SA)

089.567321 – pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

La costruzione ove insiste il complesso è stata realizzata con C.E n.8 del 20/01/1988, successiva variante n.41 del 09/07/1988, variante n.41 del 26/02/1990 e n.30 del 27/06/1991.

Lo stato dei luoghi rispetto ai titoli abilitativi è difforme per una diversa disposizione degli spazi interni. Il CTU evidenzia che lo stato dei luoghi dei cespiti Atella NCEU foglio 23 part. 399 sub 1, part.476 sub 6 part. 477 sub 3 graffate Cat A/2 e in Atella NCEU foglio 23 part.476 sub 7 e part. 477 sub 4 graffate Cat C/6 non sono conformi rispetto alle planimetrie catastali per una diversa distribuzione e disposizione degli spazi interni.

I costi per la regolarizzazione urbanistica sono stimabili per un importo di €1.000.

Riguardo alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, precisa che anche se richiesto non è stato rilasciato dall'ufficio competente del Comune di Atella il certificato di agibilità/abitabilità.

Rileva, altresì, che il locale garage è comunicante con un disimpegno di proprietà di terzi a mezzo una la porta interna che immette al locale cantina. I costi per la separazione fisica con la chiusura della predetta porta interna sono stimabili per un importo di € 500,00.

In merito alla storia catastale dell'unità immobiliare in Atella (PZ) NCEU foglio 23 part. 399 sub 1, part.476 sub 6 part. 477 sub 3 graffate, e NCEU foglio 23 part.476 sub 7 e part. 477 sub 4 graffate riferisce che venivano censite con la medesima variazione del 28/05/2009 pratica n. PZ0139195 in atti dal 28/05/2009 per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione-ultimazione di fabbricato urbano che insite sui mappali Terreni Correlati Foglio 23 - Particella 399, Particella 476, Particella 477.

Le unità immobiliari in Atella CT Foglio 23 - particella 399 dalla consistenza di 242 mq, particella 476 dalla consistenza di 161 mq e particella 477 dalla consistenza di 105 mq, venivano generate a seguito frazionamento del 01/10/1990 in atti dal 11/10/1990 VRU 4-90/91 (n. 4.2/1990) e correlati.

Dalla medesima documentazione in atti, non risultano notizie di eventuali ulteriori interventi e/o opere effettuati ai suindicati immobili, oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritti, da assoggettare a domanda di concessione o autorizzazione anche in sanatoria; in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (già articoli 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della medesima legge n. 47 del 1985). Si precisa, altresì, che ogni eventuale oblazione, adempimento, ammenda, onere, imposta e/o sanzione, relativi a difformità esistenti e/o a modifiche catastali (ivi inclusi eventuali accatastamenti) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si evidenzia, inoltre, che dalla citata documentazione, non sono presenti vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui cespiti oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritti, i quali qualora esistenti, resteranno, ai sensi di legge, in ogni caso, a carico dell'acquirente ad eccezione di quelli relativi alle formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti oggetto di vendita e meglio riportate nell'elaborato peritale e ad eccezione di quanto di seguito indicato

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni immobili di cui al LOTTO UNICO oggetto del presente avviso di vendita risultano occupati dal debitore esecutato.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA (disposizioni generali)

Si da atto ed avvisa che il gestore della vendita telematica è la società " **Astalegale.net s.p.a.**";

Si da atto ed avvisa che il portale del gestore della vendita telematica è il sito: **www.spazioaste.it**

Si da atto ed avvisa che il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è l'**Avv. Maria Farina**;

la vendita avrà luogo in LOTTO UNICO

Professionista delegato

Avv. Maria Farina

Via Crovito n. 2 - 84080 – Pellezzano (SA)

089.567321 – pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

- **valore d'asta/prezzo di riferimento €.** 77.456,25 (euro settantasettemilequattrocentocinquantasei/25) corrispondente a quello determinato ex art. 568 c.p.c., dall'esperto di stima, ulteriormente ridotto di un quarto ($\frac{1}{4}$) rispetto a quello stabilito nel precedente esperimento di vendita a sua volta già ridotto di ($\frac{1}{4}$);

offerta minima presentabile ex art. 572 c.p.c. €. 58.092,19 (Euro cinquantottomilazeronovantadue/19) corrispondente al 75% del valore d'asta)

La presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e l'esame delle stesse avranno luogo, esclusivamente con modalità telematica, sul portale internet (www.spazioaste.it) del gestore della vendita telematica nominato (Astalegale.net S.p.a.);

Le offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c., comprensive dei documenti allegati dovranno essere presentate, a pena d'inefficacia, **entro le ore 13,00 del 30 marzo 2026** ;

L'esame delle offerte di acquisto senza incanto presentate avrà luogo il **giorno 31** (trentuno) **marzo 2026** (duemilaventisei), **alle ore 11,00** (undici e zero minuti) con il prosieguo;

OFFERTA DI ACQUISTO

L'offerta di acquisto ex art. 571 c.p.c. dovrà essere presentata esclusivamente con **modalità telematiche** tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** (o *trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata come di seguito indicata*) fornito dal Ministero della Giustizia, ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, secondo le istruzioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

L'offerta dovrà contenere:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, la residenza, il domicilio, il recapito telefonico dell'offerente. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, *pro quota*, il bene in caso di aggiudicazione. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;

Professionista delegato

Avv. Maria Farina

Via Crovito n. 2 - 84080 – Pellezzano (SA)

089.567321 – pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

m) la data, l'orario e il numero di codice di riferimento dell'operazione di pagamento (es. CRO, TRN, ecc.) del bonifico, effettuato per il versamento della cauzione; laddove sulla ricevuta di pagamento della cauzione, il codice identificativo del bonifico sia espresso in formato alfanumerico, l'offerente dovrà inserire, in fase di redazione dell'offerta, nel campo CRO, esclusivamente le cifre, omettendo lettere o eventuali altri caratteri;

n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

p) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

- copia della contabile di avvenuto pagamento del bonifico, attestante il versamento della cauzione, da cui risulti il codice di riferimento dell'operazione di pagamento del bonifico (con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere) ed il codice IBAN del conto corrente intestato al gestore della vendita telematica sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- se l'offerta è formulata congiuntamente da più soggetti, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia autentica della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale, copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

- l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta

per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure:

b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa

Professionista delegato

Avv. Maria Farina

Via Crovito n. 2 - 84080 – Pellezzano (SA)

089.567321 – pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015); che, in particolare, il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it,

con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet <https://pst.giustizia.it> (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Servizi / Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati"), **fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo)**. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

- che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del delegato alla vendita (avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it);

- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

CAUZIONE

La cauzione per una somma non inferiore al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, dovrà essere versata in un'unica soluzione tramite bonifico sul conto corrente in essere presso Banca Sella intestato al gestore della vendita telematica **ASTALEGALE.NET SPA - IBAN IT 75 A 03268 22300 0521 3639 9670 - con causale: "versamento cauzione proc. R.G.E. 20/2020 Tribunale di Potenza"**. La cauzione sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO LE ORE 23,59 DEL GIORNO PRECEDENTE L'UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, qualsiasi ne sia la causa. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura ENTRO LE ORE 23,59 DEL GIORNO PRECEDENTE L'UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi

Professionista delegato

Avv. Maria Farina

Via Crovito n. 2 - 84080 – Pellezzano (SA)

089.567321 – pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

ESAME DELLE OFFERTE

Il professionista delegato procederà all'esame delle offerte effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso il proprio studio o altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica;

le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta;

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il Professionista delegato:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito *internet* sopra indicato www.spazioaste.it. In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il Professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni e nel presente avviso di vendita.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il Professionista procederà come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI

- il professionista delegato procederà ad avviare una gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unica offerta segreta di seguito meglio indicata

Professionista delegato

Avv. Maria Farina

Via Crovito n. 2 - 84080 – Pellezzano (SA)

089.567321 – pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

- il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare:

i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;

ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La gara avrà la seguente durata:

- la gara avrà inizio nel momento in cui il Professionista delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà una durata di **TRENTA MINUTI** durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione

Si precisa che:

- l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al Professionista delegato in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

- una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il Professionista delegato di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

**INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE
AGGIUDICAZIONE**

Professionista delegato

Avv. Maria Farina

Via Crovito n. 2 - 84080 – Pellezzano (SA)

089.567321 – pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

Il Professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia);

CONDIZIONI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza tuttavia di gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

-il Professionista delegato provvede conseguentemente a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo; b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario; c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto; d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

- nell'ipotesi prevista dall'art. 587 c.p.c. – mancato versamento del conguaglio prezzo entro il termine perentorio - il Professionista delegato comunica la circostanza al giudice dell'esecuzione per i conseguenti provvedimenti;

- i partecipanti alle aste, possono ottenere mutui a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari;

- l'elenco delle banche aderenti all'iniziativa per il Tribunale di Salerno, può essere reperito presso lo studio del Professionista delegato, o presso il sito internet dell'ABI e, comunque, si invita, chiunque ne avesse interesse, a contattare direttamente le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse, i cui recapiti telefonici sono disponibili presso lo studio del Professionista delegato o presso il sito internet dell'ABI;

- una volta emesso il decreto di trasferimento relativo ad uno dei lotti in vendita, il medesimo Professionista delegato procede alla formazione del progetto di distribuzione delle somme ricavate, secondo le modalità e/o prescrizioni previste dal provvedimento di delega e successive modificazioni e/o integrazioni;

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo dovrà avere luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, con la precisazione che non trova applicazione la sospensione feriale dei termini processuali.

Professionista delegato

Avv. Maria Farina

Via Crovito n. 2 - 84080 – Pellezzano (SA)

089.567321 – pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura espropriativa R.G.E. n 20/2020 vincolato all'ordine del Giudice che sarà comunicato dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'accredito del bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Potenza, procedura esecutiva, n. 20/2020 R.G.E.;

in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venticinque per cento (25%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

- laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo dovrà avere luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme). A tal riguardo si precisa che l'importo che il delegato dovrà versare al creditore fondiario in ogni caso non potrà essere superiore al 50% del prezzo ricavato dalla vendita, risultando il restante 50% necessario per pagare i compensi degli ausiliari.

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario;

- che la somma forfettaria in questione sia pari:

- in via generale, al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione;
- per i soli terreni agricoli, al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione;

nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si proceda come segue:

- il professionista depositerà una relazione attestante il mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;
- il professionista accantonerà una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procederà agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;
- le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario;

in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione dei gravami, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico

Professionista delegato

Avv. Maria Farina

Via Crovito n. 2 - 84080 – Pellezzano (SA)

089.567321 – pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

PUBBLICITA' LEGALE

L'avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e di cui all'art. 591-bis c.p.c. sarà reso pubblico, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., mediante i seguenti adempimenti:

- **a cura del professionista delegato**, almeno sessanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c, l'avviso di vendita, l'ordinanza e la perizia di stima comprensiva delle fotografie e planimetrie saranno pubblicati sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";

- **a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:**

1. Pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e fino al giorno della vendita sul sito internet www.astegiudiziarie.it,

2. Pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, per il periodo di almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;

- **a cura di Astalegale.net S.p.A.:**

1. Pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e fino al giorno della vendita sul sito internet www.astalegale.net;

2. Pubblicazione di un annuncio di vendita sui siti Internet Immobiliare.it e Bakeca.it, per il periodo di almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.

Il Professionista delegato provvederà nei termini previsti dall'ordinanza di delega a richiedere alle Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed Astalegale.net S.p.A. lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza a cura di ogni singola Società.

Il professionista delegato acquisirà entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità commerciale ex art. 490 c.3 c.p.c.;

ISTANZE DI SOSPENSIONE

In caso di istanze di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne riferirà immediatamente al giudice e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza per qualsiasi motivo di un provvedimento di sospensione del giudice, procederà egualmente all'esperimento di vendita;

ESITO NEGATIVO DELLA VENDITA

Nell'ipotesi in cui la vendita non abbia esito positivo, il professionista delegato procederà ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto fino ad un massimo di TRE RIBASSI;

Nell'ipotesi di esito negativo della vendita pur a seguito dei detti ribassi, il professionista delegato inoltrerà relazione, anche ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c., congiunta con il custode giudiziario, sulla base di quanto disposto dal medesimo Giudice dell'Esecuzione nella ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni

PREDISPOSIZIONE DECRETO DI TRASERIMENTO

Avvenuto il versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il Professionista delegato, secondo le modalità e nel termine indicato nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al Giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario.

Professionista delegato

Avv. Maria Farina

Via Crovito n. 2 - 84080 – Pellezzano (SA)

089.567321 – pec: avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it

DELEGA

Nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione con la stessa richiamata ordinanza ha delegato il medesimo Professionista delegato Avv. Maria Farina per provvedere sulle istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 590 e 591 c.p.c., per gli adempimenti successivi alla vendita e per la redazione e predisposizione del progetto di distribuzione e gli adempimenti conseguenziali.

REGIME DELLA VENDITA

La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata.

L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario).

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

RINVIO

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di vendita e nell'ordinanza di delega si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

Tutte le attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio studio sito in Pellezzano (SA) alla Via Crovito n. 2, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: tel. 089.567321- indirizzo di posta elettronica certificata: "avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it".

nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista delegato Avv. Maria Farina cui rivolgersi per la richiesta di visita degli immobili che dovrà pervenire tramite l'apposito modulo sul sito <https://pvp.giustizia.it/pvp> Pellezzano (SA), 22 (ventidue) Gennaio 2026 (duemilaventisei).

Il Professionista delegato
Avv. Maria Farina